

**Avviso pubblico**  
**per l'assegnazione in locazione di un terreno in Bacoli (NA)**  
**con manufatti annessi**  
**– località “Cinque Lenze” a Miseno –**  
**di proprietà del Centro Ittico Campano S.p.A.**

**OGGETTO E FINALITÀ**

Il Centro Ittico Campano S.p.a. effettua un avviso pubblico per l'assegnazione in locazione **per la durata di anni 18** di un lotto di terreno in Bacoli per investimenti e/o attività di valorizzazione turistico-alberghiera e/o di promozione di servizi eco-compatibili.

**LOCALIZZAZIONE**

Le iniziative, riguardano un'area nel Comune di Bacoli (NA), ai bordi del lago Miseno, in località “Cinque Lenze”; essa si estende per circa 22.500 mq e su di essa insistono alcune costruzioni (sei capannoni, una casa custode, un locale deposito e alcuni piccoli comodi rurali); l'area, di forma rettangolare, è delimitata negli angoli da quattro torrette.

**DESTINATARI**

Soggetti privati (associazioni, imprese o altri soggetti che svolgono attività di interesse turistico, ambientale, culturale e produttivo) interessati alla presentazione di un progetto di investimento e di partecipazione al procedimento.

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

La domanda di partecipazione avviene esclusivamente nel rispetto dell'apposito **Disciplinare**, il cui testo fa parte integrante di detto avviso; esso è scaricabile dal sito [www.centroitticocampano.it](http://www.centroitticocampano.it) o ritirabile presso la sede del Centro Ittico Campano.

Le domande, insieme con la prescritta documentazione nei modi indicati nel Disciplinare, **in busta chiusa** recante all'esterno la dicitura **“Manifestazione di interesse per l'assegnazione in locazione di un lotto di terreno in Bacoli (NA), in località Cinque Lenze”** e contenente all'interno ulteriori **tre buste** contenenti rispettivamente (**“A”** – Documentazione, **“B”** – Offerta Tecnica, **“C”** – Offerta Economica), dovranno pervenire al

**Centro Ittico Campano S.p.A.**

**via Fusaro, 102 – 80070 Bacoli (Napoli)**

consegnate a mano o a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, entro e non oltre **le ore 12,00 del 3 ottobre 2006**.

**SCREENING DELLE DOMANDE**

Ricevute le domande e la documentazione richiesta, il Centro Ittico Campano S.p.A. provvederà a effettuare l'analisi delle proposte riservando particolare rilievo, oltre che alla proposta economica, alla fattibilità materiale ed economico-finanziaria del programma di investimenti proposto, al grado di collegamento e di integrazione dell'iniziativa con le vocazioni e le specificità del territorio, nonché con gli eventuali altri progetti imprenditoriali e/o programmi infrastrutturali previsti nell'area di riferimento.

**DISPOSIZIONI AGGIUNTE**

**Il Centro Ittico Campano potrà fornire chiarimenti e informazioni presso la propria sede, a partire dal 22 agosto p.v., nei giorni di martedì e giovedì, dalle ore 12,00 alle ore 13,30.**

**Il presente Avviso Pubblico è indetto in assenza di risorse finanziarie: pertanto la presentazione non costituisce alcun titolo per la concessione di contributi ai richiedenti.**

**Si precisa che la manifestazione di interesse non assume valore vincolante né per il sottoscrittore né per il Centro Ittico Campano S.p.A.**

**Il trattamento dei dati acquisiti avverrà nel rispetto della legge n. 675/96.**

Bacoli, 30 luglio 2006

## Disciplinare per l'assegnazione in locazione

di un terreno e manufatti annessi,

in Bacoli (NA), località “Cinque Lenze” a Miseno

### **Premessa**

Il Centro Ittico Campano S.p.A. (di séguito "Centro" ovvero “Amministrazione aggiudicatrice”), Società partecipata del Comune di Bacoli in modo pressoché totalitario, è proprietario di un'estensione di terreno di circa 22.650 mq in Bacoli, località “Cinque Lenze” di Miseno; essa è individuata in catasto terreni di Napoli al foglio 16 del Comune di Bacoli, particella 607 (ex 266) e particelle 609 e 610 (entrambe parte della particella ex 259).

Sul terreno insistono:

- 6 fabbriche, ciascuna delle dimensioni di circa 250 mq (ml 10 x 25), censite in catasto con numeri di particelle 266, 600, 601, 602, 603, 604, tutte con cat. C/2, cl. 3, mq 242, ciascuna con RC 962,37 Euro;
- un immobile destinato ad alloggio custode (part. 605, cat. A/4, cl. 4, vani 5,5, RC 326,66 €);
- un locale deposito (part. 606, cat. C/2, cl. 2, mq 20, RC 68,17 €);
- un piccolo rudere e alcuni altri piccoli comodi rurali.

Tale fondo, già a suo tempo espropriato dalla Marina Militare, ritornato recentemente nella disponibilità del Centro Ittico Campano, rientra nel programma di riqualificazione e valorizzazione dell'intero patrimonio sociale nonché in quello del territorio comunale.

Il terreno, di forma rettangolare, con lati m 100 ca. x m 225 ca., è disposto lungo la sponda ovest del Lago Miseno, dal quale è separato da una fascia di rispetto di larghezza m 4,50, che viene egualmente offerta in uso, salvo eventuali sopravvenienze. Tale fascia, ad esempio, negli anni a venire, potrebbe essere parzialmente occupata da una “pista ciclabile circumlacuale” che l'Amministrazione di Bacoli intende realizzare; in tal caso, a meno di probabile variante rispetto al progetto originario, a confine tra la pista e il fondo in questione, andrà collocata idonea recinzione con vani di passaggio in numero opportuno e atti a permettere l'accesso alla pista stessa e al lago, sulla cui sponda sarà possibile realizzare piccoli pontili in legno (analoghi a quelli già in fase di realizzazione sulla sponda opposta a cura dell'Amministrazione Comunale).

L'aggiudicatario potrà meglio sistemare, a sua cura e spesa, l'attuale accesso al fondo (stradina di proprietà del Centro Ittico Campano, ma in uso anche ad altri fondi di proprietà dello stesso Centro); egli inoltre potrà convenire, d'accordo con affittuari limitrofi e con il Centro, la realizzazione (sempre a propria cura e spesa) di altri accessi in collegamento diretto con la via Miliscola.

Il fondo è dotato di allaccio alla rete idrica ed elettrica; il sistema di smaltimento delle acque nere è allo stato realizzato mediante vasca ad accumulo; la vicina via Miliscola è comunque dotata di condotta fognaria e perciò riesce possibile il collegamento a essa, sia attraverso l'attuale strada di accesso, sia attraverso un'eventuale nuova bretella di diretto collegamento tra il fondo e la stessa via Miliscola.

Le previsioni urbanistiche permettono la completa ristrutturazione del sito, ma nel completo rispetto dei volumi e delle sagome degli immobili; è così consentita la modifica delle facciate con cambio di prospetto, la realizzazione di solai intermedi, l'apertura di vani-ingresso e vani-finestra. Non è consentito, almeno in prima istanza, la modifica della configurazione del suolo. In ogni caso, per quanto concerne l'aspetto tecnico-urbanistico, i partecipanti faranno esclusivo riferimento ai competenti Uffici comunali, alle competenti Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici e alla Soprintendenza ai Beni Archeologici, nonché alle indicazioni dell'Ente Parco Campi Flegrei.

L'attività di gestione del complesso dovrà prevedere l'applicazione di una riduzione del 15%, sulle tariffe e i prezzi praticati, a favore degli utenti cittadini di Bacoli e inoltre un utilizzo di manodopera locale e personale impiegatizio non inferiore al 30% del totale.

\* \* \*

**I** - L'offerta è espressa per iscritto; essa deve pervenire **in busta chiusa**, per posta raccomandata, o essere presentata a mano presso la sede del Centro in Via Fusaro, 102 – 80070 Bacoli (NA), corredata dalla documentazione più avanti elencata, **entro le ore 12,00 del giorno 3 ottobre 2006**. Anche in caso di partecipazione di un solo proponente, naturalmente, si svolgerà la verifica della documentazione e dell'offerta presentate dallo stesso.

Non sarà ritenuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente, pervenuta oltre il termine perentorio innanzi fissato.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente; nel caso questo giunga a destinazione oltre il termine perentorio, non farà fede la data del timbro postale.

**II** - L'offerta, con gli allegati documenti, devono:

- a) essere redatti in lingua italiana;
- b) essere redatti su fogli formato "A4", stampati su una sola facciata, con caratteri di dimensione non inferiore a punti 12 e non più di 30 righe per facciata.
- c) contenere un indice generale di tutti i documenti e di tutti gli allegati;
- d) ove non siano certificazioni di autorità amministrative prodotte in originale, i documenti devono essere sottoscritti a margine di ciascuna facciata e in calce all'ultima dal rappresentante legale del singolo proponente o di ciascun soggetto componente l'eventuale raggruppamento;
- e) essere contenuti in plico chiuso, recante all'esterno gli estremi identificativi dell'impresa proponente o di ciascun componente del raggruppamento con l'apposizione della seguente dicitura **“Manifestazione di interesse per l’assegnazione in locazione di un lotto di terreno in Bacoli (NA), in località Cinque Lenze”**.

**III** - Il plico dell'offerta deve contenere al suo interno tre buste, a loro volta, allo stesso modo del plico stesso, chiuse e recanti all'esterno gli stessi riferimenti apposti sul plico, nonché rispettivamente le indicazioni riportate di séguito::

**"A - Documentazione"**

**"B - Offerta Tecnica"**

**"C - Offerta Economica"**

**IV** - La busta "A - Documentazione" - deve contenere:

- a) istanza di partecipazione indirizzata all'Amministrazione aggiudicatrice;
- b) certificato camerale, o equivalente per le imprese straniere, di vigenza, con attestazione antimafia o dichiarazione di contenuto equivalente, relativo al soggetto che partecipa singolarmente o a ciascuno dei soggetti che partecipano in raggruppamento, rilasciato in data non anteriore a tre mesi dalla pubblicazione del Bando, dal quale risultino gli estremi identificativi dei soggetti abilitati a impegnare l'impresa e i relativi poteri;
- c) per le sole società cooperative, certificato di iscrizione presso l'Albo istituito con d.m. Attività Produttive del 23 giugno 2004 (in G.U. n. 162 del 13 luglio 2004);
- d) dichiarazione rilasciata, con le forme e nei limiti di cui al d.p.r. 28 dicembre 2000 n. 445, dal concorrente che partecipa singolarmente o da ciascuno dei soggetti che partecipano in raggruppamento, che attesti sotto la propria responsabilità che le attività oggetto del contratto da aggiudicarsi rientrano nell'oggetto sociale e il loro svolgimento non costituisce violazione di alcuna disposizione di legge o

regolamento, né di alcun provvedimento amministrativo o giurisdizionale, né di alcun patto negoziale con terzi;

e) in caso di raggruppamento, dichiarazione di impegno a costituirlo da parte di ciascuno dei soggetti che lo comporranno e di conformarsi alle vigenti disposizioni normative in materia;

f) dichiarazioni relative alla capacità tecnico-organizzativa del concorrente che partecipa singolarmente o di ciascuno dei soggetti che partecipano in raggruppamento;

g) dichiarazione di presa visione e conoscenza dello stato e dell'ubicazione dei luoghi oggetto di locazione, nonché di aver tenuto debito conto, nella determinazione delle condizioni offerte, di tutte le circostanze ambientali – ivi compresa la specifica destinazione urbanistica – e annesse che possano aver influenza sull'esecuzione dell'intrapresa e di aver valutato gli oneri di qualunque natura e specie da sostenere per assicurare il perfetto suo compimento;

h) dichiarazione di impegno a svolgere nel fondo in questione attività di tipo turistico, alberghiero, sportivo, culturale e comunque in sintonia con le caratteristiche di amenità ambientale del luogo. Il Centro si riserva, comunque, di verificare che la destinazione dei luoghi rispetti le succitate indicazioni di ordine generale, anche se la proposta del concorrente preveda una destinazione d'uso diversa da quelle specificamente indicate;

i) ogni altro elemento utile a rappresentare la qualità della ditta propositrice.

**V - La busta “B” Offerta Tecnica**, deve contenere la seguente documentazione:

a) programma dell'iniziativa con l'indicazione delle opere a farsi, degli investimenti e dei flussi finanziari previsti;

b) progetto architettonico di massima delle opere di sistemazione e di ristrutturazione previste;

c) computo metrico sommario con l'indicazione delle caratteristiche e delle opere e della qualità dei prodotti utilizzati;

d) tipologia degli impianti e delle attrezzature che si intende realizzare per il compimento dell'iniziativa.

Si evidenzia nuovamente che la documentazione tecnica deve tenere conto della particolare destinazione d'uso dell'immobile e delle limitazioni di ordine esecutivo che insistono sulle costruzioni ivi esistenti.

Ci si riferisce in particolare alle cautele imposte dalla normativa interessante la particolarità del sito e segnatamente da:

- a) P.R.G. del Comune di Bacoli approvato con D.P.R.G. n. 3210 del 12/03/1980;
- b) D.M. 15/12/1959 pubblicato sulla G.U. 06/05/1960, con cui l'intera area è stata dichiarata di notevole interesse pubblico;
- c) D.L.gs. 22 gennaio 2004 n. 42 pubblicato in G.U. n. 45 del 24.02.04, s.o. n. 28;
- d) Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei L.R. Campania n. 35/1987;
- e) Piano per il Parco Regionale dei Campi Flegrei approvato con D.P.R.G. N. 782 del 13 novembre 2003.

**VI** - La busta "C - Offerta Economica", deve contenere:

- a) durata e importo dei lavori di ristrutturazione e sistemazione previsti per l'immobile in oggetto;
- b) la proposta di canone annuale a regime, con indicazione della durata prevista per la locazione e delle modalità di pagamento anticipato (annuale, semestrale, trimestrale). Per quanto riguarda il canone è necessario evidenziare che il Centro si riserva di non accettare proposte di corrispettivo annuale inferiore all'importo, a regime (e cioè a partire dal 3° anno), di € 180.000 (centottantamila), oltre Iva, se dovuta, come per legge, consentendo per il primo anno una riduzione di 1/3 [e cioè con un minimo di 120.000 Euro (centoventimila)] e per il secondo anno di 1/6 [e cioè di 150.000 Euro (centocinquantamila)], sempre oltre IVA, se dovuta, come per legge. Per quanto attiene la durata, essa sarà di anni 18 con un diritto di prelazione riservato al conduttore aggiudicatario per un eventuale rinnovo della locazione. Il canone, a partire dal 3° anno in poi sarà altresì soggetto ad aggiornamento secondo la variazione Istat accertata, con riferimento alla data di inizio della locazione.
- c) Impegno a fornire cauzione costituita da polizza fidejussoria e/o bancaria di importo non inferiore al doppio del canone annuale massimo offerto e di durata pari a quella prevista per la locazione, con possibilità di rinnovo e clausola specifica di escussione a prima richiesta in favore del Centro.

**VII** - Il Centro si riserva di richiedere eventuali informative circa i partecipanti al competente Ufficio Territoriale del Governo c/o la Prefettura di Napoli e di valutare discrezionalmente le informazioni ricevute.

**VIII** - La valutazione della documentazione contenuta nelle buste "B" e "C", verrà effettuata dal Centro a mezzo di propri tecnici e consulenti.

Per la valutazione delle offerte sarà fatto ricorso all'assegnazione di un punteggio, attribuito alle proposte tecniche ed economiche presentate.

L'esame complessivo della documentazione tecnica di cui alla busta "B" può portare all'assegnazione di massimo **50** punti mentre quello della offerta economica di cui

alla busta “C” può portare all’assegnazione di massimo **40** punti. Il Centro inoltre potrà assegnare fino a un massimo di **10** punti relativamente a quanto (facente parte della busta “A”) illustri e documenti le caratteristiche tecniche della Ditta propositrice.

Il Centro si riserva tuttavia di non stipulare il contratto di locazione qualora il punteggio del miglior concorrente non superi i **75** punti complessivi.

**In ogni caso si precisa che la manifestazione di interesse non assume valore vincolante né per il sottoscrittore né per il Centro Ittico Campano S.p.A.**

**IX** - La sottoscrizione del contratto di locazione dovrà avvenire entro e non oltre 15 gg dalla comunicazione che il Centro provvederà a effettuare all’esito dell’esame delle offerte al partecipante designato.

Bacoli, 30 luglio 2006

Centro Ittico Campano S.p.A.  
Il Presidente  
(prof. ing. Raffaele Aragona)